

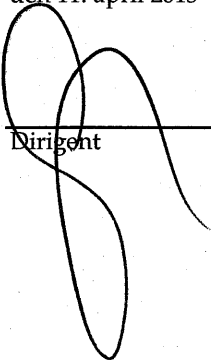
K/S Focus-Sunderland

CVR-nr. 29 82 80 91

Årsrapport for 2012

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. april 2013

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right, crossing over the word 'Dirigent'.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|----------------------------|--------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 - 6 |
| Resultatopgørelse for 2012 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2012 | 8 |
| Noter | 9 - 11 |

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | K/S Focus-Sunderland c/o CP Administration ApS Arne Jacobsens Alle 7, 5. 2300 København S CVR-nr. 29 82 80 91 Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Søren Nedergaard (formand) Henrik Bruun Rasmussen Lars Thuesen |
| Komplementar | Focus-Sunderland Komplementar ApS |
| Kommanditister | Casper Schjørring Christian Fyrst Egon Munk Gert Rosing Henrik Bruun Rasmussen Jan Pagh Lars Eschricht Jensen Lars Thuesen Søren Nedergaard Torben Lund Rasmussen Der verserer en retssag om hvorvidt Torben Lund Rasmussen er forpligtet som kommanditist i selskabet. |
| Bankforbindelse | West Bromwich Commercial Limited Sparekassen Sjælland |

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for K/S Focus-Sunderland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

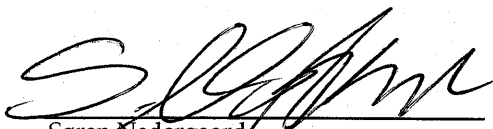
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Dog henvises til ledelsesberetningen, som indeholder væsentlige usikkerheder i forhold til værdiansættelse af selskabets aktiver og passiver.

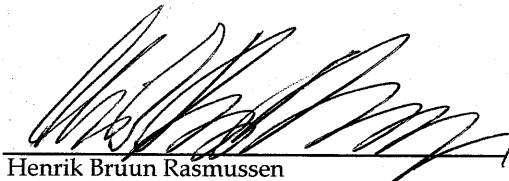
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2013

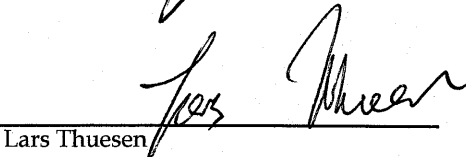
Bestyrelse:



Søren Nedergaard
formand



Henrik Bruun Rasmussen



Lars Thuesen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Lansbury Court Nursing Home, Parkhouse Avenue, Castletown, Sunderland, England. Ejendommen er fuldt udlejet til Bondcare.

Selskabets 1. prioritetsbank, West Bromwich Commercial Limited, har i 2011 som følge af selskabets brud på lånevilkår udpeget en receiver til på bankens vegne at administrere ejendommen og varetage bankens interesser som panthaver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 52 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -141 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes utilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har som følge af 1. prioritetsbankens udpegning af receiver ikke haft indsigt i ejendommens driftsøkonomi siden 1. kvartal 2011 og det har ikke været muligt at fremskaffe regnskabsmateriale for den efterfølgende periode. Ejendommens engelske driftsøkonomi er derfor kun indregnet frem til 1. kvartal 2011.

Ledelsen har som følge af ovenstående ikke indhentet værdivurdering af ejendommen, men vurderer dog, at ejendommens nettorealiseringsværdi maksimalt tilsvare restgælden på 1. prioritetslånet. Ejendommens værdi er derfor nedskrevet svarende til restgælden på 1. prioritetslånet pr. 31.03.2011. Det kan ikke udelukkes, at der må foretages yderligere nedskrivninger.

Regnskabslæser opfordres til selv at vurdere ovenstående forhold.

Usædvanlige forhold

Der henvises til ovenstående vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet på sigt må afvikles.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. I forhold til skemakravene har det været nødvendigt at ændre enkelte tekster for at sikre et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen samt eventuelt opkrævet forsikring og viderefakturering af ejendommens fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på ejendommens kostpris baseret på en forventet brugstid på 50 år og en forventet scrapværdi svarende til 75% af kostprisen.

Valutakursreguleringer

Valutakursreguleringer omfatter årets urealiserede regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld, som indregnes direkte i resultatopgørelsen. Realiserede valutakursreguleringer indregnes som finansielle poster.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, renter af lån og andre gældsposter.

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger omregnet til balancedagens valutakurs med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver såfremt der er indikationer for værdifald. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets kapitalværdi og nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive skatteopgørelse.

Periodeafgrænsningsposter

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter foretagne betalinger af omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Resultatfordeling og ejerforhold

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af selskabets kommanditandele.

Resultatopgørelse

| | Note | 2012 | 2011 |
|--|------|----------------|--------------------|
| Lejeindtægter | | 0 | 622.509 |
| Andre eksterne omkostninger | 1 | -12.710 | -55.725 |
| Resultat før finansielle poster | | -12.710 | 566.784 |
| Finansielle indtægter | 2 | 3 | 9.704 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -6.984 | -515.201 |
| Driftsresultat | | -19.691 | 61.287 |
| Afskrivninger | | 0 | 0 |
| Værdi- og kursregulering af ejendom | | 864.707 | -12.488.064 |
| Værdi- og kursregulering af prioritetsgæld | | -864.707 | 3.674.373 |
| Hensat til tab på kommanditister | | -31.920 | -9.765.142 |
| ÅRETS RESULTAT | | -51.611 | -18.517.546 |

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

| AKTIVER | Note | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendom | 4 | 34.325.092 | 33.460.385 |
| Materielle anlægsaktiver | | 34.325.092 | 33.460.385 |
| Tilgodehavende investorindskud | 5 | 15.050 | 0 |
| Tilgodehavender | | 15.050 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 6.057 |
| AKTIVER I ALT | | 34.340.142 | 33.466.442 |
| | | | |
| PASSIVER | Note | 2012 | 2011 |
| Stamkapital | | 26.063.500 | 26.063.500 |
| Ikke indbetalt del af stamkapital | | 56.000 | 0 |
| Overført resultat | | -26.260.695 | -26.209.084 |
| Egenkapital | 6 | -141.195 | -145.584 |
| Prioritetsgæld | 7 | 0 | 0 |
| Focus-Sunderland Komplementar ApS | | 143.715 | 139.141 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 143.715 | 139.141 |
| Kortfristet del af prioritetsgæld | 7 | 34.325.091 | 33.460.385 |
| Bankgæld | | 31 | 0 |
| Skyldige omkostninger | | 12.500 | 12.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 34.337.622 | 33.472.885 |
| PASSIVER I ALT | | 34.340.142 | 33.466.442 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Nærtstående parter | 9 | | |

Noter

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| 1. Andre eksterne omkostninger | | |
| Selskabsadministration | 12.500 | 29.326 |
| Ejendomsadministration | 0 | 6.112 |
| Gebyrer og øvrige omkostninger | 210 | 20.287 |
| | <u>12.710</u> | <u>55.725</u> |
| <p>Selskabet har i året ikke haft ansatte.</p> | | |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra bankindestående | 3 | 79 |
| Realiserede kursgevinster, netto | 0 | 9.625 |
| | <u>3</u> | <u>9.704</u> |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited | 0 | 507.166 |
| Focus-Sunderland Komplementar ApS | 6.984 | 8.035 |
| | <u>6.984</u> | <u>515.201</u> |
| 4. Investeringsejendom | | |
| Kostpris primo | 59.421.285 | 59.421.285 |
| Årets til-/afgang | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>59.421.285</u> | <u>59.421.285</u> |
| Værdi- og kursregulering primo | -24.771.392 | -12.283.328 |
| Årets værdi- og kursregulering | 864.707 | -12.488.064 |
| Værdi- og kursregulering ultimo | <u>-23.906.685</u> | <u>-24.771.392</u> |
| Afskrivninger primo | -1.189.508 | -1.189.508 |
| Årets afskrivninger | 0 | 0 |
| Afskrivninger ultimo | <u>-1.189.508</u> | <u>-1.189.508</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>34.325.092</u> | <u>33.460.385</u> |

Noter (fortsat)

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|---------------|-------------|
| 5. Tilgodehavende investorindskud | | |
| Jan Pagh | 1.721.950 | 1.716.350 |
| - hensat til tab | -1.721.950 | -1.716.350 |
| Egon Munk | 1.591.150 | 1.585.550 |
| - hensat til tab | -1.591.150 | -1.585.550 |
| Torben Lund Rasmussen | 2.624.450 | 2.618.850 |
| - hensat til tab | -2.624.450 | -2.618.850 |
| Lars Eschricht Jensen | 1.721.950 | 1.716.350 |
| - hensat til tab | -1.721.950 | -1.716.350 |
| Gert Rosing | 1.464.950 | 1.459.350 |
| - hensat til tab | -1.464.950 | -1.459.350 |
| Casper Schjørring | 672.612 | 668.692 |
| - hensat til tab | -672.612 | -668.692 |
| Lars Thuesen | 5.250 | 0 |
| Søren Nedergaard | 2.800 | 0 |
| Christian Fyrst | 3.500 | 0 |
| Henrik Bruun Rasmussen | 3.500 | 0 |
| | <u>15.050</u> | <u>0</u> |

| | <u>Stam-</u> <u>kapital</u> | <u>Ikke</u> <u>indbetalt</u> <u>stam-</u> <u>kapital</u> | <u>Overført</u> <u>resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------|--------------------------------|---|------------------------------------|-----------------|
| 6. Egenkapital | | | | |
| Stamkapital | 26.063.500 | 0 | -26.209.084 | -145.584 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -51.611 | -51.611 |
| Årets opkrævning | 0 | 56.000 | 0 | 56.000 |
| Saldo ultimo | <u>26.063.500</u> | <u>56.000</u> | <u>-26.260.695</u> | <u>-141.195</u> |

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á 260.635 kr.

| | <u>2012</u> | | | <u>2011</u> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 7. Prioritetsgæld | | | | |
| West Bromwich Commercial Limited | | | 34.325.091 | 33.460.385 |
| | | | <u>34.325.091</u> | <u>33.460.385</u> |
| | <u>< 1 år</u> | <u>1 - 5 år</u> | <u>> 5 år</u> | <u>Total</u> |
| Som forfalder således: | | | | |
| West Bromwich Commercial Limited | 34.325.091 | 0 | 0 | 34.325.091 |
| | <u>34.325.091</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>34.325.091</u> |

Noter (fortsat)

8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

9. Nærtstående parter

Focus-Sunderland Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Focus-Sunderland. Lånet er forrentet på markedsvilkår.